

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Plankontoret



Hästhoven 6 och 7 med Västra vägen i bildens förgrund och kv. Backsippan till höger i bild.

LAGA KRAFT HANDLING 2019-03-28

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för **Hästhoven 6 och 7**

Åstorp, Åstorps kommun, Skåne län

Innehållsförteckning

HANDLINGAR	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Bakgrund	4
Syfte	4
Planförfarande	4
SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	4
PLANDATA.....	4
Läge och areal	4
Markgöförfållanden	6
TIDIGARE STÅLLNINGSTAGANDEN.....	7
Översiktliga planer	7
Detaljplan	8
MILJÖKONSEKVENSER	9
Behovsbedömning	9
FÖRUTSÅTTNINGAR	9
Planområdet	9
Natur	9
Mark och vegetation.....	9
Geotekniska förållanden	10
Markföroreningar	10
Markradon	10
Fornlåmningar	11
Bebyggelse	11
Service	14
Rekreation	14
Gator och trafik	15
Biltrafik	15
Gång- och cykeltrafik.....	16
Kollektivtrafik	16
Hålsa och säkerhet	17
Buller	17
Såkerhet	17
Folkhälsa	17
Trygghet	17
Teknisk försörjning	17
Vatten och avlopp.....	17
Dagvatten	18
Energi	18
El	18
Avfall.....	18
PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER.....	18

Bebyggelse	18
Gator och trafik.....	19
Ut- och infart	19
Hälsa och säkerhet	20
Buller	20
Dagvatten	21
Markradon	22
Parkering	22
Ekosystemtjänster och klimat.....	22
Ljusförhållanden.....	22
Miljö	23
Trygghet	23
Teknisk försörjning	23
Vatten	23
EXPLOATÖRENS FÖRSLAG	24
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	25
Organisatoriska frågor	25
Tidplan	25
Genomförandetid.....	25
Ändrad lovplikt	26
Markanvisningsavtal	26
Ansvarsfördelning	26
Fastighetsrättsliga frågor	26
Ekonomiska frågor	26
Tekniska frågor.....	27
Ledningar	27
Brandvattenförsörjning.....	27
Räddningstjänstens åtkomlighet.....	27
Räddningsvägar	27
Uppställningsplatser för höjdfordon.....	27
Geoteknik	27
Dagvatten	28
Avfall.....	28
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	29

HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:

- plankarta
- plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)
- fastighetsförteckning
- grundkarta

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Hästhoven 6 och 7 i Åstorps samhälle och kommun är två centralt belägna fastigheter. Markanvändningen regleras i gällande detaljplan ”Förslag till ändring av stadsplan för norra delarna av kv. Hästhoven och kv. Hästen” från 1972 till handels- och bostadsändamål i upp till 3 våningar. Inom markområdet finns idag en asfalterad parkeringsyta samt en verkstadsbyggnad vilken står tom. Kommunstyrelseförvaltningen lämnade in en planansökan gällande ny detaljplan för fastigheterna Hästhoven 6 och 7 i mars 2017, efter att kommunen hade köpt in fastigheterna i syfte att där uppföra flerfamiljshus.

Med planansökan avser sökanden att genom detaljplan pröva möjligheten att uppföra flerfamiljshus i 9 våningar och därmed utöka nuvarande exploateringsgrad på 1,5. Kommunstyrelsen beslutade i juni 2017 att bevilja planbesked till sökanden.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att tillåta bostäder i flerbostadshus i upp till nio våningar.

Planförfarande

Detaljplanen avser handläggas med standardförfarande. Förfarandet består av samråd, underrättelse, granskning, granskningsutlåtande och antagande varpå planen kan vinna laga kraft.

SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

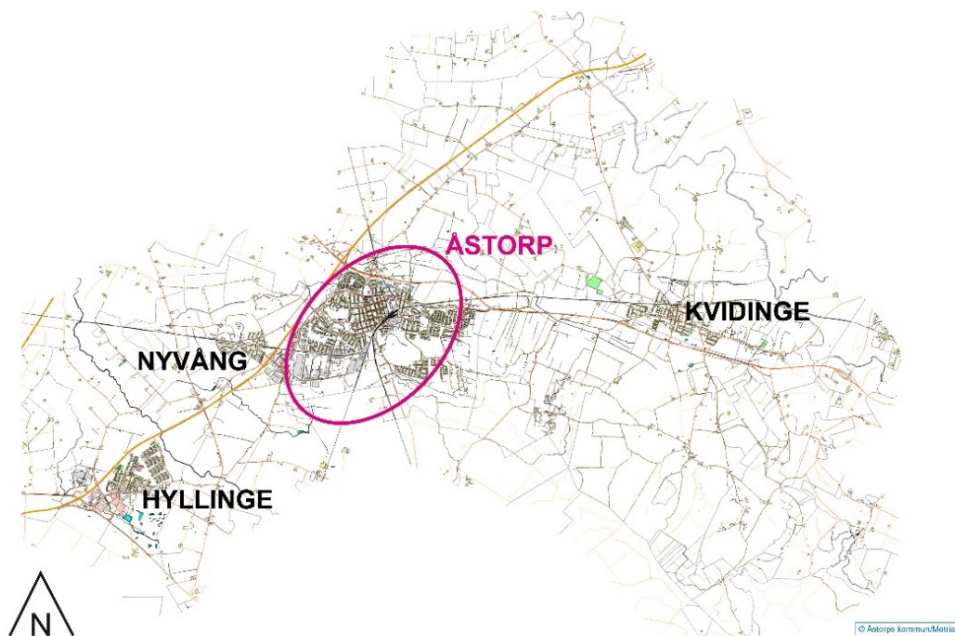
- Planförslaget möjliggör en förtätning med bostadsbebyggelse i flerbostadshus i upp till nio våningar på Hästhoven 6 och 7 inom kvarteret Hästhoven.
- Högsta totalhöjd regleras till 30 meter.
- Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 50 %.
- Utfartsförbud införs längs planområdets nordnordvästliga gräns mot Västra vägen.
- Markyta för dagvattenhantering sätts av.
- Bygglov för bostadshus får inte ges förrän befintlig bilverkstad rivits.

PLANDATA

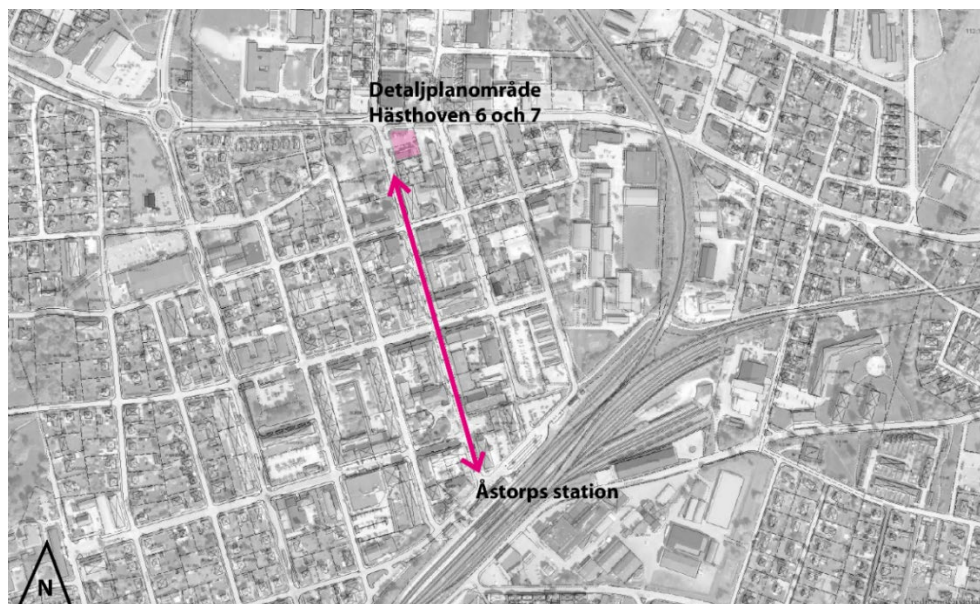
Läge och areal

Planområdet är beläget i Åstorps tätort som är kommunens centralort. Planområdet är centralt beläget. Från planområdet inom kvarteret Hästhoven är det cirka 500 meter till Åstorps station där det finns kollektivtrafik i form av tåg och buss.

Planområdet inkluderar fastigheterna Hästhoven 6 och 7 och omfattar 1388 kvadratmeter mark. I väster gränsar detaljplanen till Storgatan och kvarteret Backsippan med byggnader för bostads- och vårdandamål i 8 våningar; i norr mot Västra vägen längs vilken det ligger en förskola, ett hotell och en blomsterhandel; i öster mot Kulturskolan samt befintlig bostadsbebyggelse och i söder mot befintlig bostadsbebyggelse.



Planområdet är beläget i Åstorps tätort som är kommunens centralort.



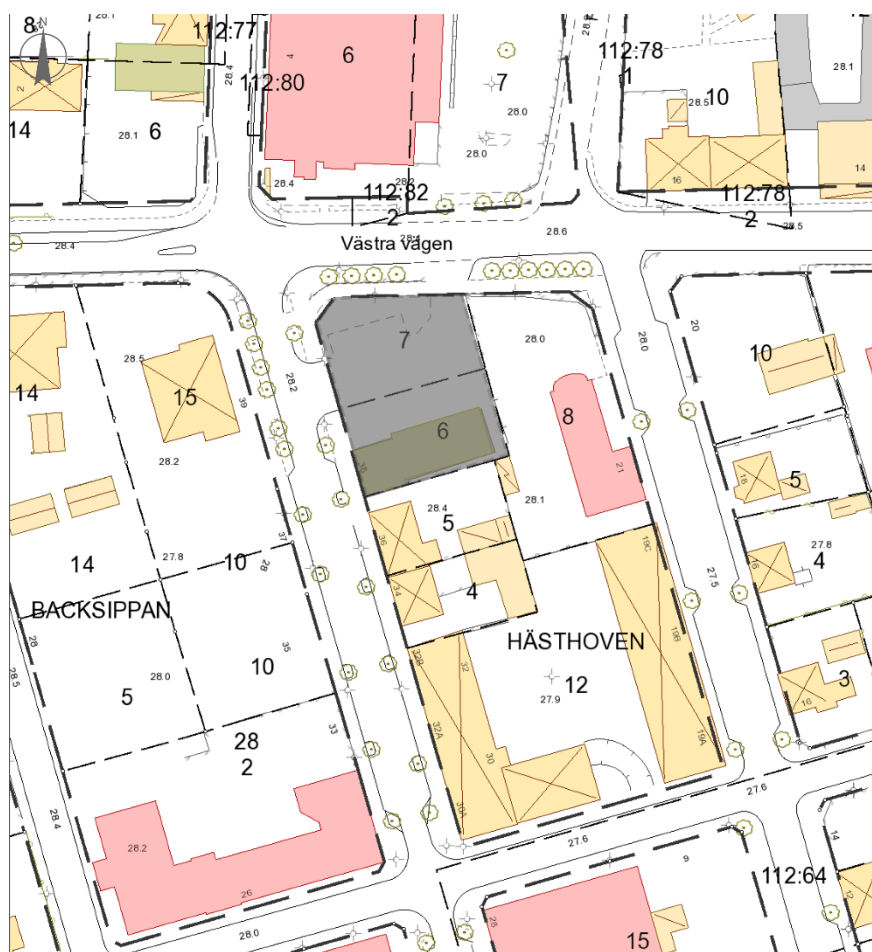
Planområdet är beläget cirka 500 meter norr om Åstorps station.



Planområdet markerat med rött. Planavgränsningen är ungefärlig.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Åstorps kommun.



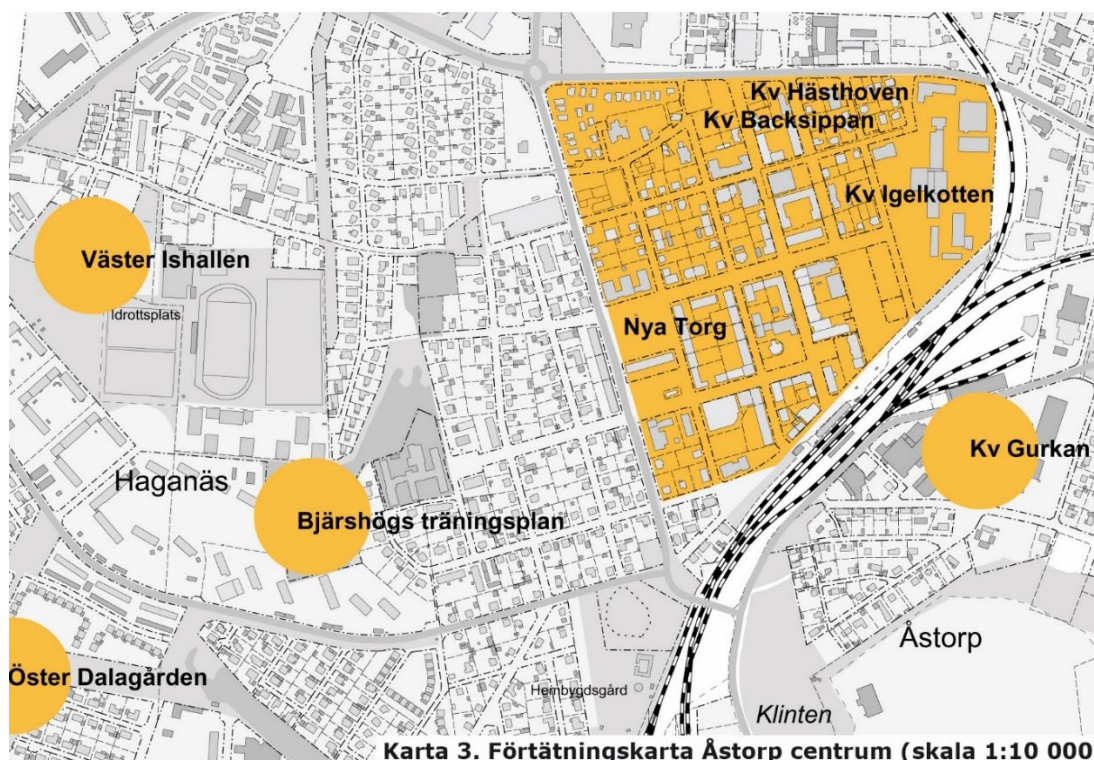
Fastigheterna Hästhoven 6 och 7 är gråmarkerade. Dessa ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan 2012

Enligt Åstorps kommuns översiktsplan från 2012 är det på grund av Åstorps kommuns begränsade yta och stora andel högkvalitativa jordbruksmark, angeläget att utnyttja möjligheten att förtäta i Åstorps centrala delar. Vidare pekar översiktsplanen på att centrumnära förtätningar är att föredra framför exploatering av högklassig jordbruksmark, eftersom det ger goda förutsättningar för ett hållbart samhälle (sid. 27). I samband med framtagandet av Åstorps kommuns översiktsplan analyserades möjligheterna att förtäta i Åstorps centrala delar. I översiktsplanen är Kv. Hästhoven utpekad för förtätning (sid. 23).



Utdrag från sid. 23 i Översiktsplan 2012. Kv. Hästhoven är utpekad som förtättningsområde.

Bostadsförsörjningsprogram Åstorps kommun

I Bostadsförsörjningsprogram Åstorps kommun från 2017 finns tre fokusområden: attraktivt och hållbart boende, inkluderande bostadsmarknad samt tätortsutveckling. Dessa har mål och insatser kopplade till sig. Bland annat ska kommunen planera för bostadsbebyggelse i kollektivtrafik- och stationsnära lägen, skapa förutsättningar för ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbart boende samt främja ett varierat och flexibelt bostadsbestånd.

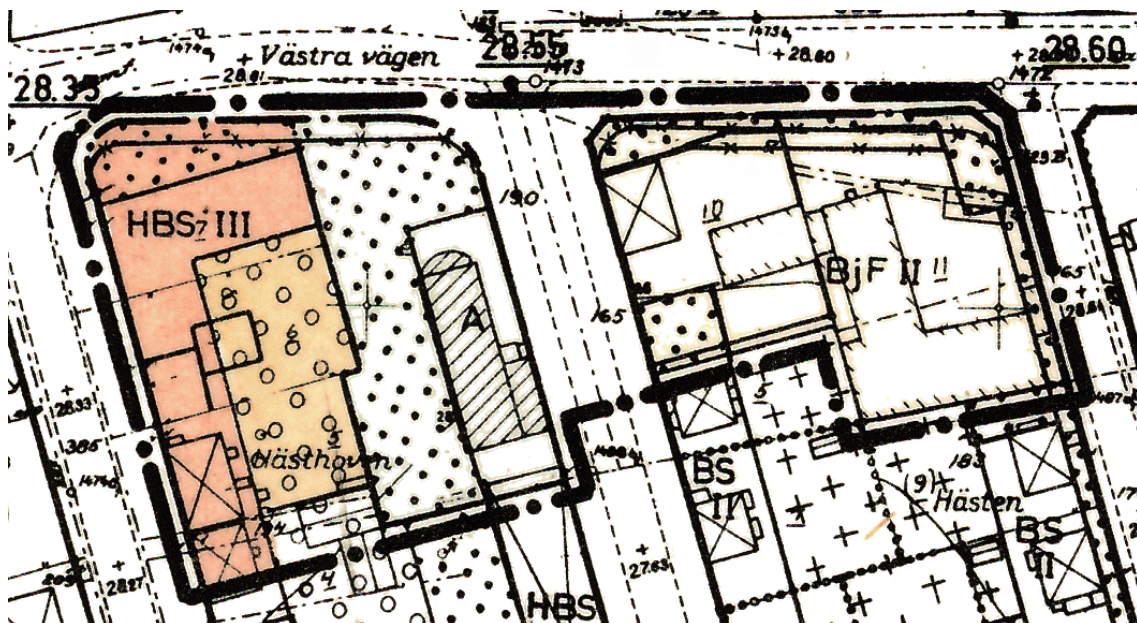
Centrumplan och centrumutveckling

Vidare finns sedan 2001 en antagen centrumplan som berör Åstorps centrala delar. Denna är inte bindande men anger riktlinjer för centrumområdet, bland annat att ge plats för nya bostäder. Sedan hösten 2013 driver kommunen centrumutvecklingsprojektet "Centrum 2.0". Det syftar till att skapa förutsättningar för att med medborgare, handlare, kommunen och andra aktörer utveckla Åstorps centrum.

Detaljplan

Gällande detaljplan, "Förslag till ändring av stadsplan för norra delarna av kv. Hästhoven och kv. Hästen", vann laga kraft 1972-06-14.

Hästhoven 6 och 7 regleras till *HBS - område för handels- och bostadsändamål i slutet byggnadssätt*. Merparten av fastigheten Hästhoven 6 och viss del av Hästhoven 7 innefattas av beteckningen *överbyggd gård och annan terrassbyggnad*. Antal tillåtna våningar är 3. I den norra delen av Hästhoven 7 finns beteckningen *mark som icke får bebyggas*, så kallad prickad mark.



Utsnitt ur gällande detaljplan "Förslag till ändring av stadsplan för norra delarna av kv. Hästhoven och kv. Hästen" från 1972-06-14.

STADSPLANEKARTANS BETECKNINGAR:

GRÄNSBETECKNINGAR

- +—+—+— STADSPLANEGRÄNS BELÄGEN 3M UTANFÖR PLANOMRÅDET
- GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS AVSEDD ATT BIBEHÅLLAS
- GÄLLANDE BESTÄMMELSEGRÄNS AVSEDD ATT BIBEHÅLLAS
- +—+—+— GÄLLANDE OMRÅDES- OCH BESTÄMMELSEGRÄNS AVSEDDA UTGÅ
- KVARTERS- ELLER ANNAN OMRÅDESGRÄNS
- BESTÄMMELSEGRÄNS
- ... GRÄNSLINJER EJ AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS

OMRÅDESBETECKNINGAR:

ALLMÄN PLATS

- GATA ELLER TORG
- ▨ PARK ELLER PLANTERING

BYGGNADSKVARTER

- A OMRÅDE FÖR ALLMÄNT ÄNDAMÅL
- BjF OMRÅDE FÖR BOSTADS- OCH SMÅINDUSTRIÄNDAMÅL, FRISTÅENDE HUS
- HBS OMRÅDE FÖR HANDELS- OCH BOSTADSÄNDAMÅL I SLUTET BYGGNADSSÄTT

ÖVRIGA BETECKNINGAR

- ▤ MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS
- ++ ++ ++ MARK FÖR UTHUS O. DYL.
- ○ ○ ○ ÖVERBYGGD GÅRD OCH ANNAN TERRASSBYGGNAD
- I, II, III ANTAL VÅNINGAR
- +00.00 GÄLLANDE GATUHÖJD

Tillhör byggnadsnämndens i
Åstorp kommun beslut § 26
d 3.2.1972
Leif Fridell
ordförande

Plankartans beteckningar.

MILJÖKONSEKVENSER

Behovsbedömning

Behovsbedömningen avseende detaljplanens miljökonsekvenser har gjorts med stöd av plankontorets checklista. Detaljplanen bedöms inte medföra betydande negativ miljöpåverkan inom någon kategori. Av behovsbedömningen framgår att ljusförhållandena på platsen skulle kunna påverkas negativt i viss mån, men inte betydande. Detta beskrivs under rubriken ”Planförslag och konsekvenser” i avsnittet ”Hälsa och säkerhet”.

Eftersom planförslaget inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan krävs ingen vidare strategisk miljöbedömning som avses enligt plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 33-35 §§, enligt miljöbalken (1998:808) 6 kap. 3 § och enligt kriterierna i MKB-förordningen (1998:905) bilagor 2 och 4.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet är beläget i den norra delen av Åstorps tätorts centrum. Från planområdet är det nära till service, viss handel, mataffärer, bibliotek och olika typer av kollektiva transporter.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet har tidigare hyst en bilserviceverksamhet. Markytan är därför asfalterad. I dess nordligaste del finns en gräsyta.



Hästhoven 6 och 7, vy åt sydväst. Till höger i bild är kvarteret Backsippan.



Planområdet med vy åt sydöst. Gång- och cykelvägen löper direkt norr om planområdet.

Geotekniska förhållanden

Jordarten inom planområdet är isälvsediment, huvudsakligen sand. Inom planområdet är höjdskillnaden cirka en meter. Marken sluttar lätt mot norr. Fastigheterna Hästhoven 6 och 7 ligger utanför markområden med risk för ras på grund av gruvgångar. Enligt Teknisk PM Geoteknik (Ramböll, 2017-11-20, dnr 2017/98) har grundvattennivån uppmätts till 5 meter under befintlig markyta. Grundvattennivån kan förväntas variera med årstid och nederbörd.

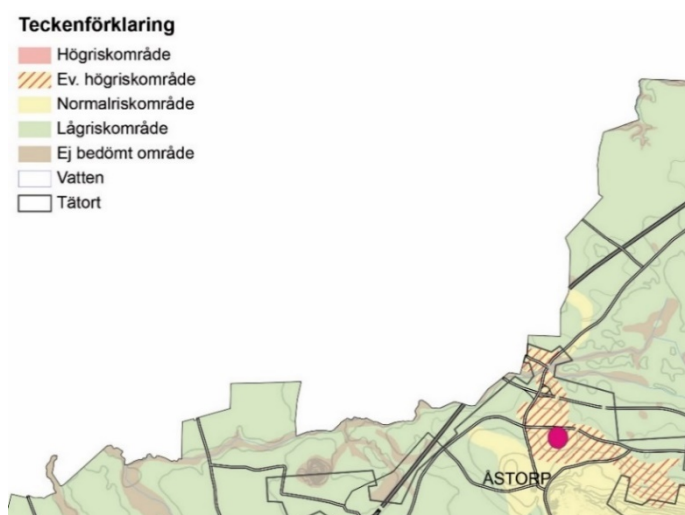
Markföroreningar

I samband med rivningen och efterbehandlingen (december 2003) av bensinstationen som tidigare fanns inom planområdet utfördes en miljökontroll. Rapporten "Efterbehandling av förorenad mark" av Sandström Miljö och Säkerhetskonsult från januari 2004 redogör för detta. Petroleumföroreningar sanerades till nivåer motsvarande Naturvårdsverkets gällande riktvärden för mindre känslig markanvändning. Två mindre cisterner, placerade i mark bakom verkstaden, är kvar. Ett jordprov från under en av dessa cisterner visade inga petroleumhalter som överstiger klassningen mindre känslig markanvändning. Under plattan lär en eldningsoljecistern på 3 kubikmeter finnas kvar.

Åstorps kommuns miljökontor bedömer att markföroreningar har utretts och sanerats tillfredställande och att förhållanden under befintlig verkstadsbyggnad inte går att undersöka före rivning. Inga andra kända källor till eller risker för markförorening finns.

Markradon

Planområdet är beläget inom ett markområde som är markerat med eventuellt hög risk för radon på kartan "Översiktlig prognoskarta för markradonrisker". Kartan tillhör rapporten "Översiktliga markradonundersökningar i Åstorps kommun", framtagen av SGU år 2008.



*Utsnitt ur "Översiktlig prognoskarta för markradonrisker".
Planområdets ungefärliga läge är markerat med en cerise cirkel.*

På kartan finns upplysningar om att kompletterande radonmätningar bör utföras vid nybyggnation. En markradonundersökning har därför gjorts och enligt "Teknisk PM Geoteknik" (Ramböll, 2017-11-20, dnr 2017/98) är marken inom planområdet klassad som normalriskmark. Nybyggnation ska utföras radonskyddat.

I "Översiktliga markradonundersökningar i Åstorps kommun" hänvisas till "Radonboken: förebyggande åtgärder i nya byggnader" av Clavensjö och Åkerblom, 2004 (Översiktliga markradonundersökningar i Åstorps kommun, sid. 14) för beskrivningar av radonsäkert byggande.

Fornlämningar

Inom och i angränsning till planområdet finns inga kända fornlämningar. Om fornlämningar påträffas i samband med markarbeten inom planområdet ska arbetet omedelbart avbrytas och enligt 2 kap. 10 § i Lag om Kulturminnen med mera (SFS 1988:950) skall Länsstyrelsen kontaktas omgående.

Bebyggelse

Inom planområdet finns idag en befintlig byggnad i en våning, där det förut bedrivits bilserviceverksamhet.



*Till vänster: Byggnaden har tidigare inhyst bilserviceverksamhet. Vy åt söder.
Till höger: Byggnaden har tidigare inhyst bilserviceverksamhet. Vy åt nordöst.*

Söder om planområdet längs med Storgatan finns en brokig blandning av bebyggelse. På Storgatan 30-32 finns ett flerbostadshus i tre våningar med fasad i gult, orange och vitt. I bottenvåningen finns affärslokaler. Byggnaden har pulpettak.



Flerbostadshuset är beläget på Storgatan 30-32 söder om planområdet.

Norr om flerbostadshuset finns två byggnader. Den ena är belägen på Storgatan 34 och är i mörkrött tegel i två och en halv våning med ett svart sadeltak med frontespis. Den andra byggnaden är belägen på Storgatan 36 och ligger på grannfastigheten till planområdet. Denna byggnad är i vit och grå puts i två våningar med ett svart brutet tak.



Till vänster: Storgatan 36, grannfastigheten till planområdet.

Till höger: Storgatan 34.

Direkt norr om planområdet, på andra sidan Västra vägen, ligger en förskola i en byggnad i 1,5 våningar som är i brunrött tegel med ett platt tak som är svart. Väster om denna byggnad ligger butiken Blomstergiganten.



Byggnad i brunrött tegel norr om Västra vägen. Här ligger en förskola.



Blomstergiganten är belägen nordväst om planområdet på Norra Storgatan 1.

I nordöst ligger Hotell Milano i en kubformad vit byggnad med grå och svarta detaljer.



Hotell Milano är beläget intill Västra vägen, nordöst om planområdet.

I öster ligger Kulturskolan i en byggnad i 1,5 plan. Byggnaden är i rött tegel med sadeltak av röda tegelpannor. Musikens hus omges av en asfalterad parkeringsyta vilken angränsar till planområdet. Bredvid finns bostadsbebyggelse i olika former.



Kulturskolan ligger direkt öster om kvarteret Hästhoven.

Inom kvarteret Backsippan, direkt väster om planområdet och på andra sidan Storgatan, har flerfamiljshus i åtta våningar uppförts. Inom kvarteret till söder om dessa byggnader är det planlagt för bostäder och vård.



I väster har norra delen av kvarteret Backsippan bebyggts med flerfamiljshus. Vy åt sydväst.

Service

I nära anslutning till planområdet är Åstorps centrum beläget. Här finns service som caféer, restauranger, detaljhandel, hotell, bibliotek, systembolag, mataffärer, apotek och primärvård i form av exempelvis vårdcentral och tandläkare.

Kollektivtrafik i form av tåg och regionbuss finns på flera ställen i orten och vid Åstorps station. För mer information, se rubriken kollektivtrafik.

Närmaste återvinningscentral är belägen utanför Nyvång, cirka 2,5 kilometer väster om planområdet.

Rekreation

Den närmaste tätortsnära rekreationen finns nordväst om planområdet i form av Rågenskolans skolgård. Inom Åstorps centrum finns två torg: Nya torg (Grönstrukturplan för Åstorps kommun och samhällen, sid. 26-27) och Stora torg (Grönstrukturplan för Åstorps kommun och samhällen, sid. 19).

Strax sydväst om Åstorps centrum är Perslund, som är Åstorps stadspark, belägen. Här finns bland annat hembygdsgård, eklund och lekplats. Perslund är en omtyckt och mycket viktig park i flera aspekter (Grönstrukturplan för Åstorps kommun och samhällen, sid. 18). Söderåsen, som är kommunens största rekreativa naturområde, är belägen inom 2 kilometer från planområdet. Det är ett stort strövområde som också ansluter till vandringsleden Skåneleden.



Utdrag ur Grönstrukturkartan i Översiktsplan 2012.
Planområdet är ungefärligt markerat med en rosa cirkel.

Gator och trafik

Biltrafik

Västra vägen som är belägen norr om planområdet är en huvudled. Längs med planområdet är hastighetsbegränsningen 30 km/h eftersom Rågenskolan är belägen cirka 200 meter västerut.



Till vänster: Västra vägen med planområdet till vänster i bild. Vy åt väster.
Till höger: Vy åt söder. Planområdet till vänster i bild. Kvarter Backsippan till höger i bild.

Trafikmätningar har genomförts i närheten av planområdet i april 2017 av Trafikia. Två av mätpunkterna var längs Västra vägen och en på Storgatan, strax söder om detaljplaneområdet.

För Västra vägen 10 visade mätresultatet ett veckomedel på 4030 fordon per dag (måndag-söndag) samt vardagsmedeltalet 4385 fordon per dag (måndag-fredag). Totalt 28205 fordon passerade under mätveckan varav 1455 var lastbilar. Mätningen längs Västra vägen intill

Rågenskolan visade ett veckomedel på 4643 fordon per dag (måndag-söndag) samt vardagsmedeltalet 5164 fordon per dag (måndag-fredag). Totalt 32496 fordon passerade under mätveckan varav 1644 var lastbilar.

Storgatan är en huvudgata med hastighetsbegränsning 50 km/h vid planområdet. Mätningen vid Storgatan 35 gav veckomedeltalet 1620 fordon per dag (måndag-söndag) samt vardagsmedeltalet 1859 fordon per dag (måndag-fredag). Totalt 11337 fordon passerade under mätveckan varav 363 var lastbilar.

Gång- och cykeltrafik

Angränsande till planområdet i norr löper en gång- och cykelväg i väst/östlig riktning längs Västra vägen. I väster längs Storgatan finns trottoar. Inom Åstorps tätorts centrum finns flera kombinerade gång- och cykelvägar. Den största andelen av cykeltrafiken sker i blandtrafik; antingen i gatan jämte fordonstrafiken eller jämte gångtrafikanter på gång- och cykelvägar vilka på lika villkor nyttjas av gående och cyklister.

Kollektivtrafik

Buss 520 mellan Helsingborg-Åstorp trafikerar ett antal hållplatser i centrala Åstorp på vardagar och helger. I rusningstid på vardagar går buss 520 mellan Helsingborg-Klippan via Åstorp. På vardagar trafikerar buss 514, som går mellan Ängelholm-Åstorp, ett antal hållplatser inom centrala Åstorp.

Åstorps station trafikeras cirka två gånger i timmen av pågatågen som går mellan Helsingborg – Åstorp – Hässleholm – Kristianstad. Från planområdet kan du ta dig både till fots och med cykel till närliggande busshållplatser och till tågstationen, se nedan illustration.



Busshållplatser inom Åstorp centrum i förhållande till planområdet.

Hälsa och säkerhet

Buller

Plan och bygglag (2010:900) 4 kap 33a § reglerar att en detaljplan som avser bostadsbebyggelse ska redovisa beräknade värden för omgivningsbuller, vid bostadsbyggnadens fasad samt dess uteplats om en sådan ska finnas. Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader innehåller bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader. Från 2017-07-01 gäller följande riktvärden:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad*, och
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden**.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället:

- 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

*Om ljudnivån om 60 dBA ekvivalent ljudnivå ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och där minst hälften av bostadsrummen är vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

**Om ljudnivån om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Under rubriken ”Planförslag och konsekvenser” beskrivs vilken bullerpåverkan ett genomförande av detaljplanen antas få och hur bullernivåerna ska hanteras.

Säkerhet

Det finns inga kända verksamheter i eller i närheten av planområdet som skulle kunna utgöra en hälso- eller säkerhetsrisk för människor. Planområdet ligger, enligt Länsstyrelsen i Skånes ”Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen” (RIKTSAM), tillräckligt långt ifrån vägar och järnvägar där transporter av farligt gods sker (avståndet är som minst cirka 260 meter).

Folkhälsa

Då planområdet är beläget centralt i Åstorps tätort är tillgången och närheten till målpunkter av olika slag samt kollektivtrafik, parkmiljöer och natur god. Detta främjar en aktiv livsstil, eftersom det är enkelt att förflytta sig till fots eller med cykel i närområdet.

Trygghet

Trygghet är en subjektiv upplevelse och en känsla. Den byggda miljön kan vara trygghetsskapande genom exempelvis gestaltning, gynna att folk är i rörelse och bidra till orienterbarhet. Planområdet ligger i Åstorps centrum där ett aktivt folkliv kan förväntas. Närliggande målpunkter bidrar till orienterbarhet. Överblickbarheten är god i och med planområdets läge i en korsning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Anslutning till befintligt vatten- och avloppsnät är möjligt vid flera punkter. Det som i slutändan kan avgöra valet av anslutningspunkt är fallet på ledningarna.

Räddningstjänsten Söderåsen uppger att brandposter ska kunna leverera 1200 l/m. Vattentrycket samt ledningarnas dimensionering vid planområdet ska vara tillräckligt för att klara kapacitetskraven på brandposter, enligt uppgift från NSVA. Genom en kapacitetsmätning kan exakt kapacitet fastställas.

Norr om planområdet invid Västra vägen går VA-ledningar vilka kan få betydelse vid byggnation. Det samma gäller VA-ledningar längs med Storgatan. Vid bebyggelse krävs ett visst skyddsavstånd mellan tillkommande byggnader och tryckvattenledningarna. Beroende på ledningarnas djup och dimensionering samt om byggnader uppförs med eller utan källare varierar skyddsavståndet. De skyddsavstånd mellan bebyggelse och VA-ledningar som NSVA rekommenderar ska beaktas.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen inom planområdet ska ske enligt Åstorps kommuns antagna dagvattenpolicy och dagvattenplan. Fördröjning och rening av dagvatten ska ske inom fastighet. Det finns ett befintligt dagvattenmagasin vid Humlebäcken. För mer information om hur dagvattnet ska hanteras vid genomförandet av detaljplanen, se rubriken ”Genomförandebeskrivning”.

Energi

Enligt 2 kap. § 5 miljöbalken är det i första hand förnyelsebara energikällor som ska användas av alla som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd och byggnaden bör utformas så att användning av förnyelsebar energi främjas. Tillkommande bebyggelse kan kopplas till befintligt fjärrvärmenät. Ledningar för biogas och naturgas finns i närområdet.

EI

Planområdet är anslutet till befintligt elnät.

Avfall

Enligt 2 kap. § 5 miljöbalken ska alla som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd utnyttja möjligheterna att minska de negativa effekterna av avfall och återvinna avfall. Avfall hanteras med sopkärl i anslutning till flerbostadshus. Tömning av sopkärl görs av det kommunala renhållningsbolaget.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör flerbostadshus i upp till nio våningar. Samtidigt ges möjlighet att ha kontor och/eller handel i bottenplan, detta är dock inget krav. Anledningen till att flera användningar kombineras är för att göra detaljplanen mer flexibel, så att den därmed blir användbar under många år framåt.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

BHK

Bostäder, Detaljhandel i bottenplan, Kontor i bottenplan, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Utdrag från plankartan. Användningen är bostäder med detaljhandel och kontor i bottenplan.

En våning antas vara tre meter. Vid byggnation i nio våningar antas byggnadshöjden därmed bli 27 meter. Den totala höjden på 30 meter ger möjlighet att utnyttja taket för gemensamma utrymmen eller tekniska anordningar exempelvis för tillvaratagande av solenergi. Utifrån detta har en bestämmelse om högsta totalhöjd på 30 meter införts i syfte att tydliggöra bebyggelsens högsta tillåtna höjd.



Högsta totalhöjd är 30 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utdrag från plankartan. Egenskapsbestämmelse "högsta totalhöjd är 30 meter".

Den maximala utnyttjandegraden, hur stor andel av marken som får bebyggas, är 50 % byggnadsarea per fastighetsarea.

e₁ 50 % Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 50 %, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utdrag från plankartan. Egenskapsbestämmelse "högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 50 %".

f₁

Fasad ska utformas i icke reflekterande material, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utdrag från plankartan. Egenskapsbestämmelse om fasadens material.

p₁

Byggnad ska placeras mot egenskapsgräns för fördröjningsmagasin, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utdrag från plankartan. Egenskapsbestämmelse om byggnadens placering.

Detaljplaneförslaget hindrar inte uppförandet av källarplan. Om källare anläggs ska en eventuell översvämning dock kunna avhjälpas genom att vatten ska kunna pumpas ur källaren. Om källare anläggs ska höjdsättningen ses över så att byggnaden inte hamnar i en lågpunkt. Vid eventuell garagednfart ska den utformas med hänsyn för översvämningsrisken.

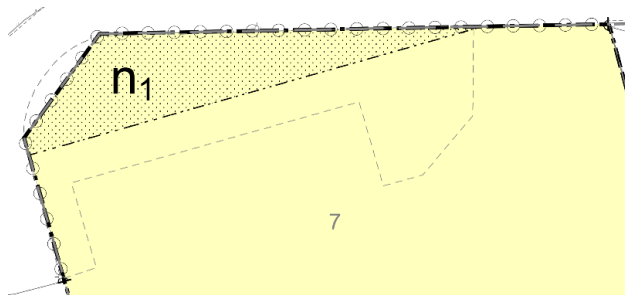
Gator och trafik

Ut- och infart

Utfartsförbud införs längs Västra vägen norr om planområdet. Parallellt med Västra vägen löper en gång- och cykelväg. För att minska risken för olyckor samt för att styra vilka omkringliggande gator som påverkas av tillkommande trafikrörelser, införs utfartsförbud mot Västra vägen. Trafikanter till/från fastigheten nyttjar in- och utfarten längs med Storgatan.

Utfart

Ø **○** **⊘** Körbar förbindelse får inte anordnas, PBL 4 kap. 9 §



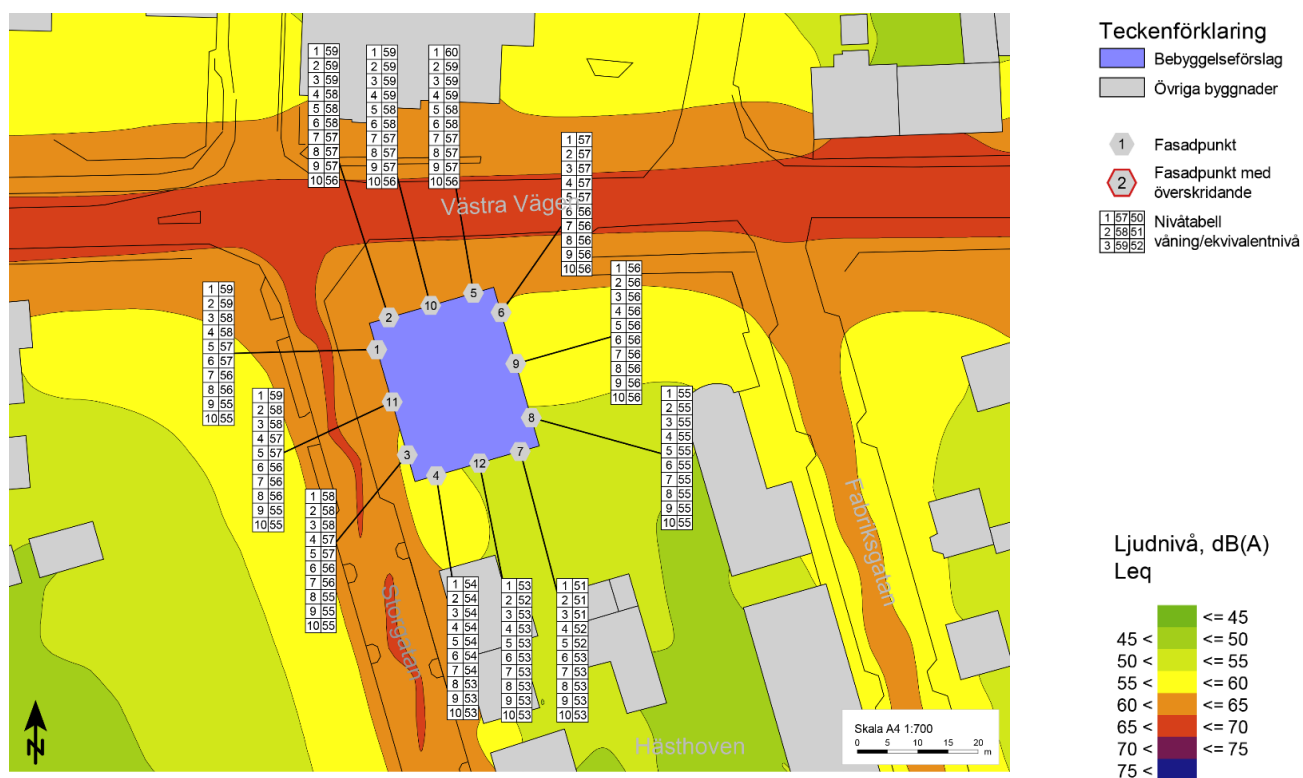
Utdrag från plankartan. Egenskapsbestämmelse "körbar förbindelse får inte anordnas".

Hälsa och säkerhet

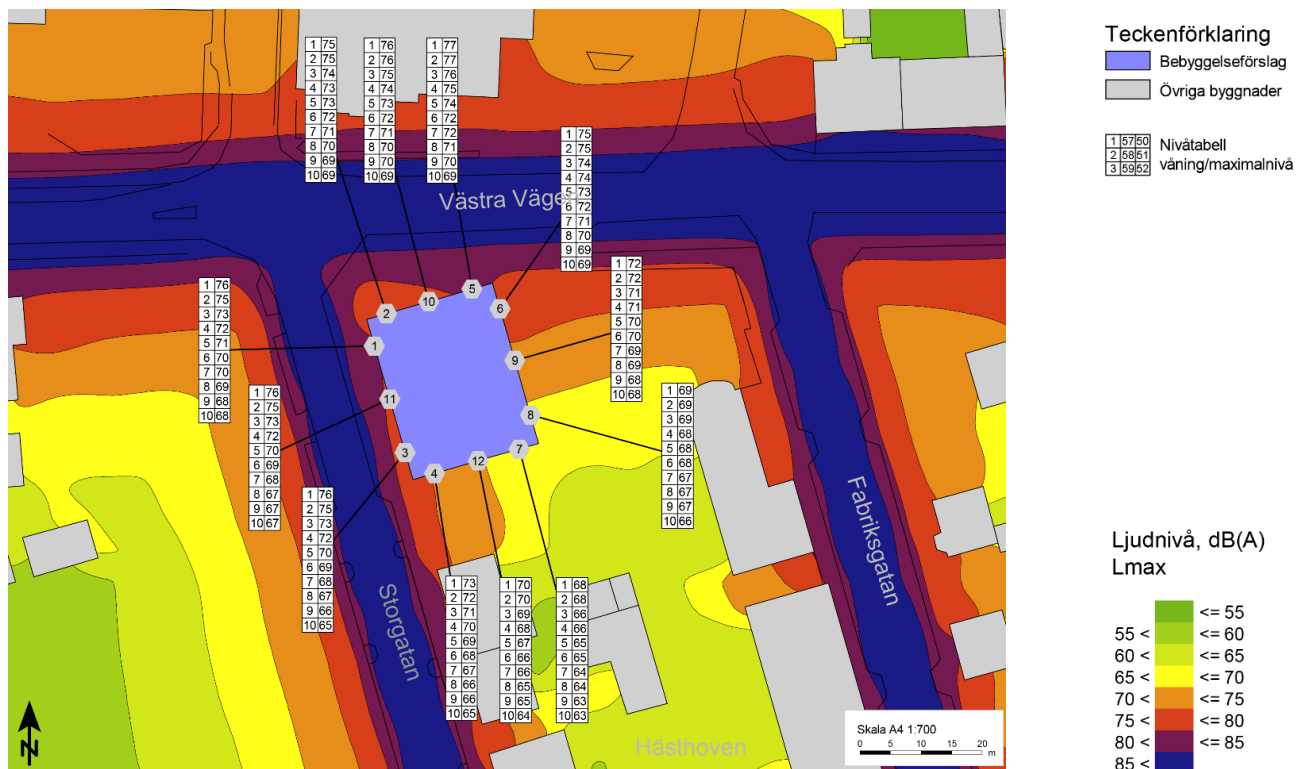
Buller

En trafikbullerutredning har tagits fram för prognosåret 2040 som redovisar beräknade ljudnivåer orsakade av närliggande vägtrafik och tågtrafik (Ramböll, 2017-12-04, dnr 2017/98). Värdena avser ljudutbredning två meter ovan mark och punktberäkning vid fasad.

Ljudnivån vid den föreslagna byggnadens fasader varierar. Högst beräknad ekvivalent ljudnivå vid fasad uppgår till 60 dB(A) i nordöstra fasadens bottenplan mot Västra vägen. Lägst beräknad ekvivalent ljudnivå vid fasad är 51 dB(A) vid den södra fasadens bottenplan. Därmed uppfylls riktvärdet för ljudnivå vid fasad, vilket är 60 dB(A).



Ljudutbredning ekvivalentnivå från tåg- och vägtrafik år 2040 (Ramböll).



Ljudutbredning maximalnivå från vägtrafik år 2040 (Ramböll).

Vad gäller riktvärdet 50 dB(A) ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad visar beräkningarna att det inte går att uppfylla vid eventuella balkonger, utan åtgärd. I fasad mot Västra vägen kommer det vara särskilt svårt att anordna, medan övriga fasader sannolikt med delvis inglasning kommer att kunna klara riktvärdena. För att kunna klara riktvärdena vid uteplats kan förslagsvis en gemensam uteplats som är bullerskyddad anordnas.

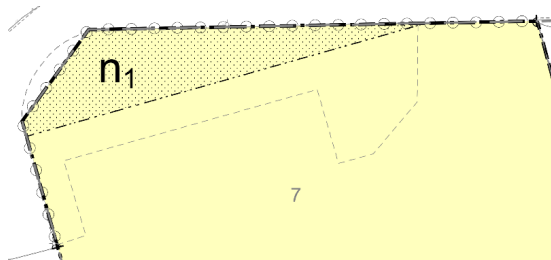
Den maximala ljudnivån kommer att vara som högst vid föreslagen byggnads norra och västra fasad. Maximal ljudnivå vid fasad uppgår till 77 dB(A) vid bottenvåningen vid den norra fasaden. Den maximala ljudnivån är som lägst 63 dB(A) vid byggnadens sydöstra hörn vid våning 9 och 10.

Dagvatten

Planområdets nordvästra hörn nyttjas för dagvattenhantering. I plankartan finns egenskapsbestämmelsen ”marken är avsedd för fördröjningsmagasin för dagvatten”. Att marken är prickad innebär att den inte får bebyggas.

Mark

n_1 Marken är avsedd för fördröjningsmagasin för dagvatten, PBL 4 kap. 10 §



Utdrag från plankartan. Egenskapsbestämmelse om mark avsedd för fördröjningsmagasin.

Markradon

En markradonundersökning har gjorts och enligt ”Teknisk PM Geoteknik” (Ramböll, 2017-11-20, dnr 2017/98) är marken klassificerad som normalriskmark. Nybyggnation ska utföras radonskyddat.

Upplysning

Normalriskmark för markradon. Nybyggnation ska utföras radonskyddat.

Utdrag från plankartan. Upplysning om markradon.

Parkering

Parkering för boende och besökare ska anordnas inom fastigheten. Om markparkering anläggs föreslås markbeläggningen vara genomsläpplig för att möjliggöra omhändertagande av dagvatten genom infiltration.

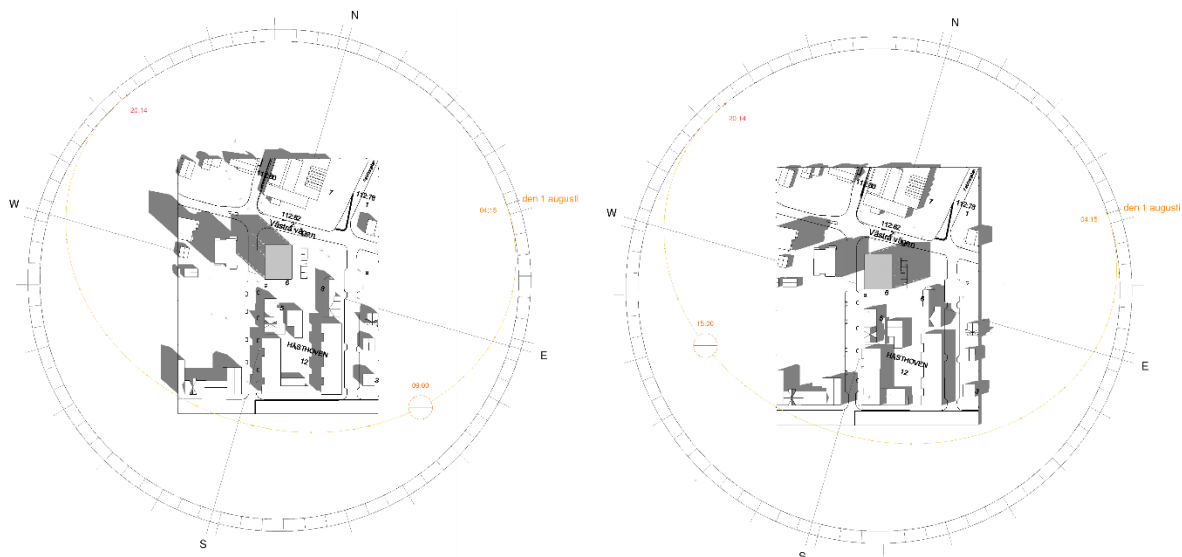
Ekosystemtjänster och klimat

Förslaget till detaljplan möjliggör nyttjandet av ekosystemtjänster. Dagvatten kan omhändertas lokalt genom fördröjningsyta och infiltration. Förslagsvis kan marken som nyttjas till parkeringsplatser ges en genomsläpplig beläggning, så att dagvatten kan infiltrera. Detaljplanen syftar till att tillföra grönska till kvarteret vilket kan bidra med visuella upplevelsevärden och understödja biologisk mångfald. Detaljplaneförslaget gör det möjligt med solpaneler på fasaden eller taket.

Ljusförhållanden

I behovsbedömningen som gjorts i syfte att utreda om en strategisk miljöbedömning ska göras, har planen bedömts kunna medföra viss negativ påverkan på ljusförhållandena. Ett flerbostadshus i upp till nio våningar kan medföra viss skuggning inom och kring planområdet. Detta bedöms främst kunna påverka kvarteret Backsippan, väster om planområdet, samt Västra vägen, norr om planområdet.

En solstudie som exploatören tagit fram bekräftar detta. Klockan 09 i augusti faller skuggan från flerbostadshuset mot nordväst, så att den skuggar Storgatan samt den nordostligaste delen av kvarteret Backsippan. Klockan 16 i augusti skuggas den nordöstra delen av planområdet samt den nordvästra delen av fastigheten Hästhoven 8, som idag används för parkering. Skuggningen bedöms inte påverka omgivningen i någon betydande utsträckning.



Ovan till vänster: Ljusförhållanden kl. 09.00 den 1 augusti. (Monsén arkitekter).

Ovan till höger: Ljusförhållanden kl. 16.00 den 1 augusti. (Monsén arkitekter).

Miljö

I plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. anges att planläggning ska tillämpa hushållningsbestämmelserna i miljöbalkens (1998:808) 3 kap., miljöbalkens 4 kap. om områden som i sin helhet är av riksintresse samt miljöbalkens 5 kap. som innehåller föreskrifter om miljö kvalitetsnormer. Inom Åstorps kommun finns inga riksintressen enligt miljöbalkens 4 kap. Detaljplanen är för övrigt i enighet med nämnda kapitel.

Trygghet

De tillkommande bostäderna bidrar till ett ökat folkliiv i Åstorps centrum vilket har en trygghetsskapande effekt.

Teknisk försörjning

Vatten

Vattentrycket är enligt NSVA cirka 5 bar. Detta är inte tillräckligt för en byggnad med nio våningar. Beroende på byggnadshöjd kan det därför krävas intern tryckstegring. NSVA kan dock aldrig garantera tryck och flöde.

NSVA har inte skyldighet att tillhandahålla vatten för intern släckvattenförsörjning. Kontakt med NSVA ska tas i god tid om sprinklersystem är aktuellt i byggnaden.

EXPLOATÖRENS FÖRSLAG

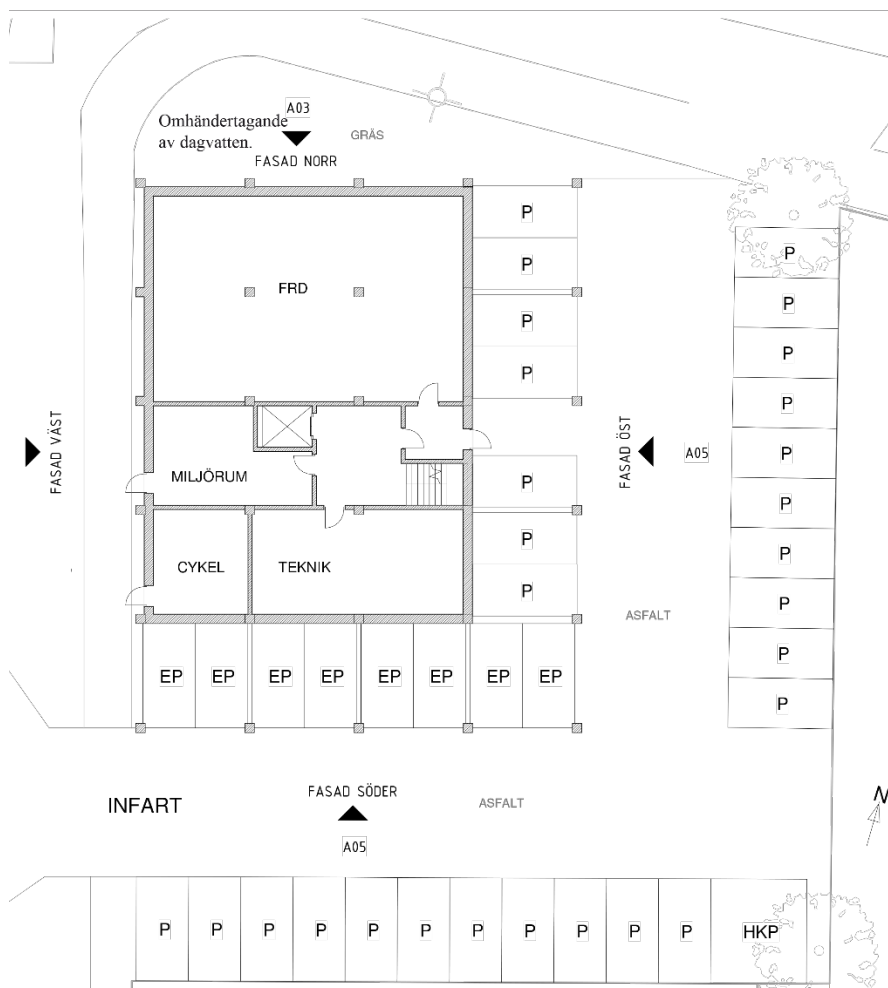
Exploatören avser just nu bebygga planområdet enligt nedan skissbilder.



Översiktlig skiss med förslag till bostadshus i mitten. Vy mot sydöst. (Monsén arkitekter).



Förslag till punkthus. Vy mot sydöst. (Monsén arkitekter).



Förslag på hur markplanet kan se ut och hur markparkering kan ordnas. (Monsén arkitekter).

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Observera att tidplanen är preliminär.

- Samråd: juni/juli 2018
- Granskning: september 2018
- Antagande: november 2018
- Laga kraft: 3 veckor efter att beslutet har justerats under förutsättning att ingen överklagan har inkommit samt att länsstyrelsen inte har beslutat att överpröva antagandet av planen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Ändrad lovplikt

I plankartan har införts en bestämmelse om ändrad lovplikt. Bygglov för bostadshus får inte ges förrän befintlig bilverkstad rivits.

Ändrad lovplikt, fastighetsplan

a₁

Bygglov får inte ges för bostadshus förrän befintlig bilverkstad rivits., PBL 4 kap. 14 § 1 st 2 p.

Utdrag från plankartan. Administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt.

Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal (dnr. KSFD 2017/262) mellan Åstorps kommun och exploatören Malmöhus Invest AB har upprättats och signerades i oktober 2017. Syftet med markanvisningsavtalet är att ge riktlinjer och lägga fast förutsättningar för detaljplaneläggning, exploatering av området och tilldelning av mark. Markanvisningsavtalet ska ligga till grund för ett framtida överlåtelseavtal och genomförandeavtal.

I avtalet anges att parterna avser färdigställa området så fort som möjligt. Preliminär byggrätt inom området är 5000 kvadratmeter BTA (bruttoarea). Parkering ska anläggas inom området för minst 8 platser per 1000 kvadratmeter BTA och minst 2 cykelplatser per lägenhet. Laddstolpar för elbilar ska finnas. Tak och fasad ska utformas så att solceller möjliggörs. Exploatören ska utforma bebyggelsen med energisparande åtgärder, med mera, för att erhålla en optimal energianvändning. Byggnaderna ska i möjligaste mån klassificeras som miljöbyggnad gällande energi, inomhusmiljö och material.

Grönytefaktorn ska vara lägst 0,5. Grönytefaktorn är ett verktyg för att arbeta med sociala värden, biologisk mångfald och klimatanpassning. I grönytefaktorn förordas grönska som fyller flera funktioner, till exempel skapar gröna rum för vistelse, fördröjer och renar dagvatten, ger skugga, bidrar till pollinering och är vacker att titta på.

Ansvarsfördelning

Eftersom det inte finns några allmänna platser inom detaljplanen saknas det anledning att reglera huvudmannaskapet.

Fastighetsrättsliga frågor

Planen ger upphov till fastighetsrättsliga förändringar. Avsikten är att Hästhoven 6 och 7 bildar en fastighet. Det finns inga servitut eller ledningsrätter inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Kommunen bekostar framtagandet av detaljplanen och de fastighetsrättsliga kostnader den ger upphov till. Exploatören ansvarar för kvartersmarkens iordningställande.

Om flerbostadshuset och dess placering medför att befintlig in/utfart till Storgatan behöver ges ett annat läge längs gatan, kan kostnader för iordningställandet av allmän platsmark längs aktuell del av Storgatan uppkomma. Dessa ska regleras i ett genomförandeavtal mellan exploatören och kommunen.

Om byggnationen kräver bullerskyddande åtgärder ska dessa bekostas av exploatören.

Tekniska frågor

Ledningar

Nya ledningar krävs för vatten, spillvatten, dagvatten och el. Vid iordningsställande av marken kommer nya ledningar att kopplas till kommunens befintliga vatten-, dagvatten-, spillvatten- och elnät.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning finns i området. Lägsta flöde ska vara 1200 l/m. Avståndet mellan brandposterna ska vara maximalt 150 meter och avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil ska inte överstiga 75 meter.

Räddningstjänstens åtkomlighet

Åtkomlighet för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och byggnadernas entré får inte överstiga 50 meter.

Om utrymning ska ske med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon får inte avståndet mellan fönsters underkant/balkongräcke överstiga 23 meter och åtkomlighet för räddningstjänstens höjdfordon måste säkerställas via det normala vägnätet eller via särskilda räddningsvägar. Räddningstjänstens höjdfordon har en höjd på 27 meter och det kräver att det finns särskilda uppställningsplatser nära till fasaden för att utskjutet är begränsat upp till åttonde våningen.

Räddningsvägar

För räddningsvägar gäller generellt att de ska ha en körbanebredd om minst 3 meter och en vinkelradie om minst 50 meter, en innerradie om minst 9,1 meter, en fri höjd om minst 4 meter, ska tåla axeltrycket 100 kN, ska ha ett hårdgjort ytlager, ska ha en högsta längslutning om 8 % och ett högsta tvärfall om 2 % samt ska vinterväghållas.

Uppställningsplatser för höjdfordon

För uppställningsplatser för höjdfordon gäller generellt att de ska vara minst 5 meter breda med samma bärighet som övriga räddningsvägar, ska vara förlagda utanför ytterkanten av de balkonger eller fönster som ska kunna nås med höjdfordonet och avståndet mellan husväggen och höjdfordonets rotationscentrum bör inte överstiga 9 meter, ska vara minst 12 meter långa och inte ha en större lutning än 8,5 % i någon riktning, ska vinterväghållas samt bör kunna nås utan att fordonet behöver backas.

Avsteg från ovanstående utformning ska ske i samråd med räddningstjänsten.

Geoteknik

I ”Teknisk PM Geoteknik” (Ramböll, 2017-11-20, dnr 2017/98) beskrivs följande: Jordlagerföljden består generellt av fyllning på sediment. Planerad byggnad, flerbostadshus i upp till nio våningar, kan sannolikt grundläggas på förstärkt platta på mark respektive längsgående sulor i den naturligt avlagrade jorden på ett större djup än 3 m. Deformationsegenskaperna i de översta tre metrarna av jordprofilen bedöms ge otillåtet stora sättningar vid belastning från planerad byggnad. Utredning av möjligt grundläggningssätt bör utföras i samverkan mellan konstruktör och geotekniker när laster föreligger.

Förekommande jordar bedöms som lättschaktade. Jordarna är sannolikt relativt vattengenomsläppliga, vilket ska beaktas när schakter utformas och på så sätt att dessa kan

länshållas. Schaktslänter bedöms kunna ställas i lutningen 1:2 à 1:1,5. Stabila släntlutningar ska verifieras genom beräkning i samband med utformning av schakter. Dimensionering av grundläggningen ska utföras i geoteknisk kategori 2 (GK2) och säkerhetsklass 2 (SK2). Grundläggning på platta på mark ska dimensioneras i enlighet med dimensioneringssätt 3 (DA3). Pålgrundläggning ska dimensioneras i enlighet med dimensioneringssätt 2 (DA2).

Vid detaljprojektering av byggnaders grundläggning kan kompletterande geotekniska undersökningar komma att behöva utföras.

Dagvatten

Enligt Åstorps kommuns dagvattenpolicy (KF 2013-05-27) ska fördröjning av dagvattnet ske inom planområdet. Dagvattensystemet ska göras trögt och föroreningar ska avskiljas nära källan. Dagvattenavrinningen ska minimeras och grundvattenbildning maximeras. Fördröjning inom planområdet ska uppgå till 400 m³ per hårdgjord yta och hektar.

Detta kan uppfyllas genom att andelen grönytor och andra genomsläppliga ytor prioriteras samt att diken anläggs istället för ledningar där detta är möjligt. Parkeringsytor och andra gemensamma ytor anläggs med fördel med genomsläpplig markbeläggning. Ekosystemtjänster ska beaktas och lyftas fram i utformningen. En ökad och diversifierad grönmassa ökar förutsättningar för rekreation, biologisk mångfald, luft- och vattenrening, minskad avrinning och bullerdämpning.

Höjdsättningen av området ska utföras så att dagvatten inte riskerar att översvämma byggnader inom eller utom planområdet. Ett regn med 100-års återkomsttid ska ej skada byggnader. Planområdets marknivå är som lägst i norr, mot Västra vägen. Därför är det lämpligt att möjliggöra lokal dagvattenhantering här. Befintliga vattenledningar norr om planområdet bör inte utsättas för föroreningsrisker. Enligt NSVA är det lämpligt med svackdiken utan infiltration vilka kan tjäna till fördröjning av dagvatten. De skyddsavstånd mellan bebyggelse och VA-ledningar som NSVA rekommenderar ska beaktas.

Avfall

Avfallsutrymmen för fastigheten bör placeras i nära anslutning till körbar allmän väg. Avfallsutrymmets storlek ska motsvara de behov som föreligger och underlätta för källsortering. Vägen ska vara minst 5,5 meter bred om körning i båda riktningar förekommer.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Klara Harmark, Plankontoret
Anna Bjerndell, Plankontoret
Ola Eriksson, Plankontoret
Emma Ringsbo, Tekniska kontoret
Jörgen Wallin, Tekniska kontoret
Anders Aronsson, Miljökontoret
Ingvar Persson, Byggkontoret
Daniel Stepanovic, Räddningstjänsten Söderåsen
Karolin Blomqvist, NSVA
Tai Huang, NSVA

Klara Harmark
Planarkitekt

Camilla Eriksson
Chef samhällsbyggnadsförvaltningen